

**KAUPPAKIRJALUONNOS**

**MYYJÄ** Helsingin kaupunki  
2012256-6  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu  
Sörnäistenkatu 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Jäljempänä "Myyjä"

Myyjällä tarkoitetaan soveltuvin osin myös muita Helsingin kaupungin toimialoja, palvelukokonaisuuksia, palveluita tai vastaavia.

**OSTAJA** Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 2b  
y-tunnus: 2983984-6  
c/o Lumo Kodit  
PL 40, 00301 Helsinki

Jäljempänä "Ostaja"

**KAUPUNGIN PÄÄTÖS**

[ ]

Päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty oikaisuvaatimusta Helsingin kaupungin kirjaamoon.

**KAUPAN KOHDE** Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47167 tontti 47167/7

Kiinteistötunnus 91-47-167-7

Osoite: Keinulaudankuja 2b

Tontin pinta-ala on 3 085 m<sup>2</sup> ja tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

(jäljempänä "Tontti")

**KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS**

Kaupunginhallitus varasi 23.11.2015 (1141 §) Fira Oy:lle Mellunkylän Kontulasta tontit 47167/1-3 ja 47168/1 kumppanuuskaavoitusta ja asunohankkeiden suunnittelua varten. Varauspäätöksen mukaan varauksensaaja on velvollinen

hyväksyttämään mahdolliset yhteistyökumppanit tontit-yksikössä (entinen kiinteistöviraston tonttiosasto).

Kaupunginhallitus päätti 23.4.2018 (260 §) korttelin 47167 myyntiperusteista ja oikeutti maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun tonttipäällikön tekemään Tonteista kiinteistön kauppakirjat ja tarvittaessa kiinteistökaupan esisopimuksen korttelin varauksensaajan tai tämän määräämän kanssa.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 24.4.2018 (141 §) hyväksyä Fira Oy:n yhteistyökumppaniksi Lumo Kodit Oy:n.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö päätti 12.6.2018 (29 §) tehdä Mellunkylän tontteja 47167/4 ja 5 (tonttijaon nro 13 073 mukaiset tontit) koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen Fira Oy:n (2764139-3) kanssa. Samalla tonttipäällikkö päätti myydä saman korttelin tontin 47167/3 Asunto Oy Helsingin Keinulaudankuja 2a:lle (y-tunnus 2886262-2). Rakennustyöt tontilla 47167/3 on jo aloitettu. Asunto Oy Helsingin Keinulaudankuja 2a:n nimi on sittemmin muutettu Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 2c:ksi.

Tonteista 47167/4 ja 5 on sittemmin muodostettu tontti 47167/6 (tonttijako nro 13203) ja edelleen tontista 47167/6 tontit 47167/7 ja 8 (tonttijako nro 13260).

Tässä sopimuksessa on kyse tontin 47167/7 myymisestä kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 2b:lle (y-tunnus 2983984-6). Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 2b on Fira Oy:n perustama asunto-osakeyhtiö (virallinen nimi Asunto-osakeyhtiö Helsingin Keinulaudantie 2b). Fira Oy on myynyt ko. yhtiön koko osakekannan Lumo Kodit Oy:lle 25.3.2019.

Hankkeelle on myönnetty 1.2.2019 rakennuslupa (rakennuslupatunnus 47-3057-18-A). Rakennusluvan mukaan tontille 47167/7 tullaan toteuttamaan asuinkerrostalo, pysäköintihalli ja kolme talousrakennusta. Rakennushanke on osa korttelin 47167 kokonaisuutta. Kokonaissuunnitelman kuuluu vielä viimeisessä vaiheessa kolmannen talon rakentaminen tontille 47167/8.

#### KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 2 049 609 (kaksimiljoonaa neljäkymmentäyhdeksäntuhatta kuusisataayhdeksän) euroa (laskettuna 3/2019 ind. 19,61).

Kauppahinta on määritelty kertomalla asuinkerrosneliömetriltä perittävä yksikköhinta (547 euroa) tontille osoitetulla asuinkerrosalalla (3 747 k-m<sup>2</sup>).

Kauppahinnan määrittelyn perusteena on rakennusluvan ja tonttijaon (tonttijako nro 13260) mukainen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala.

#### MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut kaupungin pankkitilille *nro Flxx xxxx xxxx xxxx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX)* koko kauppahinnan (2 049 609) ja koko kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi

#### LISÄKAUPPAHINTA

Myyjällä on oikeus periä Tonteista lisäkauppahintaa, mikäli Tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan kauppahinnan perusteena olevia kerrosaloja enemmän pääkäyttötarkoitusten mukaista kerrosalaa. Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita. Mikäli poikkeamispäätökseen tai asemakaavan muutokseen merkitty rakennusoikeus on korkeampi kuin rakennuslupaan merkitty rakennusoikeus, Myyjällä on oikeus periä kaikissa eri tilanteissa lisäkauppahintaa poikkeamispäätökseen tai asemakaavan muutokseen merkityn korkeamman rakennusoikeuden mukaan.

Tällöin lisäkauppahintaa peritään 547 euroa kultakin kauppahinnan määrittelyn perusteena ollutta kerrosneliömetrimäärää (k-m<sup>2</sup>) ylittävältä kerrosneliömetriltä.

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen esittämään kuukauden kuluessa kohteen rakennusluvan, poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulosta selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta, poikkeamispäätöksestä tai kaavamuutoksesta ilmenevästä rakennusoikeuden määrästä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta. Myyjällä on tällöin oikeus tarkistaa kauppahintaa edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Ostaja on velvollinen suorittamaan mahdollisen lisäkauppahinnan Myyjälle viimeistään kolmen kuukauden kuluessa kohteen rakennusluvan, poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulosta.

Myyjällä on oikeus saada (oikeuden syntyperuste) lisäkauppahintaa Tontille toteutettavien rakennusten valmistumiseen ja käyttöönottoon saakka.

#### MUUT EHDOT

*A Tontin toteuttaminen ja käyttö*

1. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan kokonaisvastuuperiaatteella toteuttamaan Tontille vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra-asuntoja.  
  
Tontille rakennettavat asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asutokäytössä vähintään kymmenen (10) vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien.  
  
Tontille rakennettava rakennus on suunniteltava ja toteutettava myönnetyn rakennusluvan/vastaisuudessa myönnettävän rakennusluvan mukaisesti.
2. Ostaja on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen 23.11.2015 (1141 §) ja maankäyttö- ja kaupunkirakenteen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun tonttipäällikön varausajan jatkon 6.4.2018 (14 §) ehtoja. Edelleen Ostaja on velvollinen noudattamaan maankäyttö ja kaupunkirakenteen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön 24.4.2018 (141 §) päätöksen mukaisia ehtoja.
3. Tontin suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä asemakaavoituspalvelun, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisprojektin, rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun kanssa.  
  
Ostaja on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen ja kaadettavat puut” (päivitetty viimeksi 25.5.2018) ellei Kaupungin kanssa toisin sovita tai maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toisin määrää.
4. Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kahden (2) kuukauden kuluttua tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.  
  
Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Aloittamisen jälkeen rakentamisen tulee, mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta, jatkua keskeytyksettä.  
  
Rakennuksen tulee valmistua kahden (2) vuoden kuluessa tontin kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakennus katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on sen loppukatselmuksessa hyväksynyt käyttöönotettavaksi. Loppukatselmus voidaan suorittaa osittaisena loppukatselmuksena, siltä osin kuin rakennusluvan mukainen rakentaminen kaupan

kohteena olevalla tontilla on kesken korttelin muusta rakentamisesta johtuen (kuten esimerkiksi yhteistilat, pihat).

Kaupunki voi perustellusta syystä ja ostajan hakemuksesta myöntää edellä mainittuihin määräaikoihin pidennystä.

5. Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavaa, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Ostaja on velvollinen noudattamaan alueellisia rakennustapaohjeita ja muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita rakennusvalvontapalveluiden edellyttämällä tavalla.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki Tontin sekä sille sijoitettavien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden ja muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut, suostumukset ja muut vastaavat.

6. Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että Tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa vaikuttaa yleisten alueiden maanalaisten tilojen, korttelin 47167 muiden tonttien sekä muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhteen sovittamaan Tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin 47167 tonttien toteuttajien/varauksensaajien kanssa, yleisten alueiden ja maanalaisten tilojen rakentamisen kanssa sekä tarvittavilta osin myös muiden tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Ostaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan Tontin rakentamisen Tonttia ympäröivien kiinteistöjen sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei Tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Tontin ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan Helsingin kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti.

Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan Tontin rakentamiskelpoisuuden kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston alue- ja rakentamisprojektilta, rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuudelta ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelulta.

Ostaja on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Myyjä ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Tontin rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai Tonttien käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, tai Ostaja joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä Tontin osalta.

7. Ostaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja Tontin rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkujille. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden sekä tonttialueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikön kanssa sen määräämin ehdoin.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikön kanssa sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikenneliikelaitoksen kanssa.

Ostaja on velvollinen rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään

- Tontin kaupungin antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti ja

- työmaan käytössä olleet katu- ja muut yleiset alueet sekä niille sijoitetut rakennelmat, rakenteet, johdot, laitteet sekä muut vastaavat kaupunkiympäristön alueiden käyttö ja valvontayksikön hyväksymään kuntoon. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava mainitun yksikön myöntämien lupien ja antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

8. Tontin rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen

ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne kaupungin osoittamaan paikkaan.

Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottoaikkaa eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy Ostajalle. Tällöin Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Ostaja on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimittamaan ne kustannuksellaan kaupungin osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan kaupungin suorittamassa puustokatselmuksessa.

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun toimintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

#### *B Rasitteet ja yhteisjärjestelyt sekä rasitteenluonteiset asiat*

9. Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että asemakaavan mukaan Tontin sekä tonttien 47167/3 ja 8 autopaikat sijoittuvat tontille 47167/7 toteutettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen (kaavamerkintä "map"). Edelleen asemakaavan mukaan tontille 47167/7 osoitettu pihakansi (kaava-merkintä "pka") tulee toteuttaa kaikkien tonttien (47167/3, 7 ja 8) asuntojen yhteiseksi leikki- ja ulko-oleskelutilaksi.

Ostaja on velvollinen sallimaan tonttien 47167/3 ja 8 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämien autopaikkojen sijoittamisen mainittuun maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Edelleen tonteilla 47167/3 ja 8 on oikeus käyttää tontille 47167/7 osoitettua leikki- ja ulko-oleskelutilaa.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan mainitut autopaikat sekä leikki- ja ulko-oleskelutilat.

Ostaja on lisäksi velvollinen laatimaan näitä koskevat yhteisjärjestely- ja / tai rasitesopimukset Tontin ja tonttien 47167/3 ja 8 omistajien / tulevien omistajien kanssa. Mikäli osapuolet eivät pääse kustannuksista sopimukseen, jaetaan pysäköintihallin kustannukset sinne sijoitettavien autopaikkojen suhteessa ja leikki- ja ulko-oleskelutiloja koskevat kustannukset tonteille toteutettavien kerrosalamäärien suhteessa.

Lisäksi Ostaja on velvollinen sopimaan myös muista Tontin ja tonttien 47167/3 ja 8 toteuttamisen tai käytön edellyttämistä yhteisjärjestelyistä, rasitteista tai rasitteenluonteisista asioista.

Myyjä ei vastaa mistään vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli Tontin käyttöönotto, käyttö tai muut vastaavat estyvät tai viivästyvät.

10. Ostaja on tietoinen ja hyväksyy, että ennen tontin 47167/3 kauppakirjan ja tonttien 47167/4 ja 5 esisopimusten allekirjoittamista on aloitettu rakentamaan

- tontille 47167/3 Keinulaudankujan tulevaan katualueeseen rajoittuvan / osin katualueella sijaitseva tukimuurin osan. Todettakoon, että tukimuurin osa on rakennettu myös Tontille (tontti 47167/7) ja
- maanpaineseinän, joka sijaitsee pääosin Tontilla (tontti 47167/7). Maanpaineseinä sijaitsee pieneltä osin kuitenkin myös tontin 47167/7 ja tontin 47167/3 rajalla. Maanpaineseinä palvelee sekä tonttia 47167/3 että 47167/7.

Mainitut rakenteet eivät ole osa tätä kiinteistökauppaa eivätkä siihen mahdollisesti liittyvän virhevastuun piirissä, vaan kyseessä on Myyjästä erillisen tahon (Fira Oy, y-tunnus 2764139-3) osana korttelin 47167 kokonaisuutta toteuttamat rakenteet. Rakenteita koskevat sopimukset ja muut oikeustoimet tehdään Ostajan ja Fira Oy:n välillä. Siten kaupunki ei vastaa mistään näihin rakenteisiin liittyvistä mahdollisista vahingoista, haitoista tai kustannuksista.

Ostajan tulee sopia mainituista rakenteista katualueen osalta Myyjän (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sekä rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden ja palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden alueidenkäyttö-yksikön kanssa) sekä tonttien välillä tonttien toteuttajien / omistajien / tulevien omistajien kanssa siten kuin tässä sopimuksessa rasitteista, yhteisjärjestelyistä ja rasitteenluonteisista asioista on määrätty.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että mikäli edellä mainittujen rakenteiden rakentamista varten tehtyjen vuokrausten perusteella maksetaan korvauksia Fira Oy:lle kohdassa 15 tarkoitetusta pilaantuneesta maaperästä tai vaarallisista jätteistä, ei korvauksia makseta tämän kiinteistökaupan perusteella.

11. Ostajan velvollisuutena on edellä mainittujen rasitteenluonteisten asioiden lisäksi kustannuksellaan sopia Tontin ja niitä ympäröivien kiinteistöjen (mukaan lukien kadut ja muut yleiset alueet) sekä näillä sijaitsevien tai niille toteutettavien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden toteuttamisen tai käytön vaatimista muistakin rasitteista, yhteisjärjestelyistä ja rasitteenluonteisista asioista.



Yleisten alueiden osalta Ostaja on velvollinen sopimaan Tontin ja / tai yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista sekä yhteisjärjestelyistä rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden sekä palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden alueidenkäyttö-yksikön kanssa.

Myyjä ei vastaa mistään po. rasitteista, yhteisjärjestelyistä eikä rasitteenluonteisista asioista aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä näiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

12. Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai vastaavia. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittaushpalvelut).

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden tai muiden vastaavien laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja / tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämistä, Ostaja on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämisestä Kaupungin (maankäyttö- ja kaupunkirakenteen tontit-yksikkö) sekä po. johtojen ja rakenteiden omistajien kanssa.

Lisäksi Ostaja on velvollinen sopimaan kaupungin (tontit-yksikkö) kanssa johtosiirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Johtosiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee johtojen ja laitteiden/rakenteiden omistaja.

Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakennuksen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeudenluovuttamisesta kolmannelle.

13. Ostaja on velvollinen kaupungin niin edellyttäessä korvauksetta sallimaan muuntamotilan, jonne on oltava tarvittaessa yhteys suoraan katualueelta, sijoittamisen tontille. Tällöin Ostaja on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa

sopimukseen, asian ratkaisee maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu.

Lisäksi Ostaja on velvollinen Tontin osalta selvittämään sähköverkosta, kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, kaupunkiympäristön rakennetun omaisuuden hallinta palvelulta, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Vesihuollolta mainittujen tahojen alueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Kaupungin niin vaatiessa Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tontille myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat yhdyskuntatekniset laitteet ja rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Sähkönjakelua palvelevat jakokaappeja muuntamotilat on toteutettava Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

#### *Maaperän puhtaus ja aiempi käyttö*

14. Maaperäkartan mukaan Tontilla on täyttömaata. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei Tontilla aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli Tontilla ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu). Myyjä korvaa Ostajalle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu Myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyiden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä mainittu Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki Tontille rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12088 ja kauppakirjan käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Selvytyden vuoksi todetaan, että Ostaja vastaa kuitenkin Tontin pilaantumisesta, mikäli tämä pilaantuminen on aiheutunut Ostajan toiminnasta ennen kauppakirjan allekirjoittamista ja/tai sen jälkeen. Samoin Ostaja vastaa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen tapahtuneesta Tontin pilaantumisesta riippumatta sen aiheuttajasta.

Myyjän tässä kohdassa mainittua vastuuta pilaantuneeseen maaperään sovelletaan myös maaperästä löydettäviin jätelain (646/2011) mukaisiin vaarallisiin jätteisiin.

Myyjä ei vastaa missään tapauksessa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua.

15. Ostaja on tietoinen, että Tontilla (47167/7) sijaitsee muun muassa asfaltoituja alueita ja mahdollisesti käytöstä poistettavia johtoja. Entisellä tontilla 47167/5 on myös sijainnut purettava rakennus, jonka Myyjä on purkanut. Tontilla saattaa olla siten muun muassa tästä johtuen rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia tai vastaavia.

Ostaja vastaa Tontilla ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista pois lukien edellä kohdassa 15 mainitut vaaralliset jätteet, joista vastaa myyjä kohdassa 15 mainituin periaattein ja rajoituksin.

Myyjä ei siten vastaa vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua Tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta tai poistamisen aiheuttamasta viivästyksestä tai muista välillisistä vahingoista, haitoista tai kustannuksista.

Mainittakoon erikseen, että Tontin läpi kulkee käytössä oleva hulevesilinja. Hulevesilinja voidaan poistaa käytöstä vasta, kun Kontulantien vesihuoltotyöt on tehty. Vesihuoltotyöt on tarkoitus tehdä toukokuun 2019 lopulla alkavan urakan yhteydessä.

### *C Muut ehdot*

16. Omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin siirtyy Ostajalle heti kauppakirjan allekirjoittamisella ja kauppahinnan tultua maksetuksi.

17. Tontti myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä rasitteista vapaana.
18. Ostaja vastaa kaikista tontin omistajalle kuuluvista, Tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen.

Kaupunki vastaa tontista kaupantekovuodelta 2019 maksuun pantavasta kiinteistöverosta ja Ostaja vuodesta 2020 alkaen.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

Ostajan tulee hakea saannolleen lainhuutoa kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

19. Ostaja on tutustunut seuraaviin Tonttia koskeviin asiakirjoihin:
- Lainhuutotodistus
  - Rasitustodistus
  - Kiinteistörekisteriote
  - Kaavakartta ja –määräykset
  - Lähialueen kiinteistöjä koskevat kaavakartat ja –määräykset.

Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.

20. Kaupunki ei vastaa mistään Ostajan hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa Ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Ostajan hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun/rakentamisen viivästymisen johdosta, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirroista johtuen tai mikäli Tonttia ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi Ostajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka Ostaja joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä tontin osalta.

Kaupunki ei myöskään vastaa Ostajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita Ostajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että Tontin myyntiä koskeva päätös tai tämä kauppakirja oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

Tällöin Ostaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan tontin luovutusta edeltävään kuntoon.

21. Ostaja on tarkastanut Tontin, alueen sekä sen rajat. Ostaja on todennut Tontin ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.
22. Kiinteistökauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.
23. Ostaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.
24. Mikäli Ostaja ei noudata kauppakirjaa tai sen nojalla annettuja määräyksiä eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan kohtuullisessa ajassa korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan, Ostaja voidaan velvoittaa maksamaan Myyjälle sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

Mikäli Ostaja ei noudata edellä kohdassa 1 mainittua mahdollista vuokra-asuntokäyttövelvoitetta, Ostaja voidaan velvoittaa maksamaan Myyjälle sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa / asunto.

Sopimussakosta riippumatta Ostaja vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä laadittavassa kauppakirjassa tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua Myyjälle tai kolmannelle.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä [ päivämäärä ]

Myyjä

Ostaja

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että [ ] Myyjän, Helsingin kaupungin puolesta [ ] valtuuttamana sekä [ ] Ostajana, ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä [ päivämäärä ]